S T U D I O L E G A L E
Avv. Paola Marraghini
tel. e fax 0575 23386

TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione

Procedura esecutiva R.G.E. n. 216/2024

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

SECONDO ESPERIMENTO

L'Avv. Paola Marraghini (C.F. MRRPLA73S49A390G) iscritta all'Ordine degli Avvocati di Arezzo (PEC: avvpaolamarraghini@cnfpec.it), con studio in Arezzo Piazza Sant'Agostino n. 15, Tel e fax 0575 23386, Professionista Delegato (referente della procedura) del Tribunale di Arezzo relativamente alla esecuzione immobiliare n. 216/2024 di R.G.E. con Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione datata 27.03.2026 comunicata il 30.03.2026 con cui è stato nominato gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. tramite il portale www.astetelematiche.it, visto il provvedimento del G.E. Dr.ssa Elisabetta di Miglione del 24.04.2026 comunicato il 27.04.2026 relativo al prezzo,

AVVISA CHE

presso la sala aste 0.07 del Tribunale di Arezzo sita in Arezzo (AR) piazza Falcone e Borsellino n. 1 e tramite il portale del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. www.astetelematiche.it **il giorno 22 DICEMBRE 2026 ore 9,00** avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

dei seguenti beni:

LOTTO UNICO (indicato in perizia come Lotto 1)

Diritto di piena proprietà per la quota dell'intero su due appartamenti della superficie commerciale rispettivamente di mq. 88,15 e mq. 62,39 posti in Castiglion Fibocchi (AR) Loc. Gello Biscardo n. 4.

DATI CATASTALI:

Catasto Fabbricati del Comune di Castiglion Fibocchi (AR):

- **foglio 4 particella 152 subalterno 5** categoria A/4 classe 3 consistenza 4,5 vani dati di superficie totale 100 mq. totale escluse aree scoperte 100 mq. rendita euro 217,30 Località Gello Biscardo n. 4 piano 1

- **foglio 4 particella 152 subalterno 6** categoria A/4 classe 3 consistenza 2,5 vani dati di superficie totale 59 mq. totale escluse aree scoperte 59 mq. rendita euro 120,72 Località Gello Biscardo n. 4

Firmato Da: MARRAGHINI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ccd6d120019bf1aa5a96b6a910fe2f1

piano 2

PROVENIENZA:

- l'intera piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili già identificati al foglio 4 particella 151 e particella 152 subalterno 1 è pervenuta per atto di compravendita del 02.04.1999 repertorio 75323 Notaio Fabio Milloni sede Arezzo trascritto il 30.04.1999 n. 7051/4682,
- l'intera nuda proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile foglio 4 particella 152 subalterno 5 e l'intera proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile foglio 4 particella 152 subalterno 6 è pervenuta per atto di cessione di diritti a titolo oneroso del 08.02.2021 repertorio 35035/14964 Notaio Filauri Francesca di Ascoli Piceno trascritto il 11.02.2021 numeri 2171/1571 con riserva dell'intero diritto di usufrutto del cedente sul solo subalterno 5.

Dagli atti risulta l'intervenuto decesso dell'usufruttuario.

Dalla perizia del CTU Geom. Roberta Mazzoni in atti datata 23.09.2025 risulta quanto segue.

DESCRIZIONE:

Il compendio immobiliare di antica costruzione si trova sotto il crinale tra il Poggio della Lama e il Poggio della Baselica nel comune di Castiglion Fibocchi (AR) frazione Gello Biscardo n. 4 in posizione dominante sulla vallecola del torrente Orenaccio che scorre sotto il fabbricato stesso. Trattasi di terratetto residenziale di antica formazione diviso in due unità, attualmente adibite a casa vacanze imprenditoriale, con sottostante attività di ristorazione NON oggetto della procedura.

La struttura portante è in muratura di pietra faccia a vista con copertura a falde inclinate in struttura lignea e manto di tegole e coppi, gli infissi in legno con persiane anch'esse in legno e soglie in pietra serena. I pavimenti sono in cotto ad eccezione di quelli dei servizi igienici che sono in piastrelle di gres porcellanato.

Mediante un ingresso a comune si accede a due appartamenti uno a piano primo e uno a piano secondo.

<u>Descrizione appartamento a piano primo</u>:

Ha una superficie utile calpestabile di mq. 67,00 circa netti di cui 3 mq. di vani accessori (wc) con altezze interne variabili da ml. 2,70 della zona giorno a ml. 3,10 nella zona notte. Nelle tavole grafiche attestante l'ultimo titolo abitativo le superfici del locale cucina soggiorno e della prima camera non corrispondono alla realtà (il perito ha riscontrato che i mq. del primo locale sono poco più di 32 mq. anziché 15,58).

Nell'ingresso a comune tra le due unità immobiliari è installato il quadro elettrico generale.

Firmato Da: MARRAGHINI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ccd6d120019bf1aa5a96b6a910fe2f1

Nel soggiorno/pranzo è presente un grande camino in pietra serena che fa da filtro per l'accesso alle due camere. Nel sottoscala in prossimità dell'ingresso è stato ricavato il bagno di uso esclusivo dell'appartamento.

Lo stato di manutenzione è buono.

Il perito non ha potuto eseguire rilievo della seconda camera per dare riscontro alle difformità tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo edilizio per la grande quantità di materiale ivi presente.

Descrizione appartamento a piano secondo:

L'unità è composta da angolo cottura/pranzo, bagno e camera con camino per una superficie utile calpestabile di circa 35 mq. di cui mq. 4,50 di vani accessori (wc) con altezze interne variabili e di ml. 2,40 nel punto più basso. La zona cucinotto è, come al piano sottostante, celata da porta anta battente posta frontalmente alle scale. Lo stato di manutenzione è buono.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla perizia risulta che l'immobile è di antica costruzione e che è stato ristrutturato nel 1999.

Dai titoli di provenienza risulta che i cedenti hanno dichiarato che le opere sono iniziate anteriormente al 1° settembre 1967.

Nella perizia sono indicate le seguenti pratiche edilizie:

- Comunicazione per intervento di ripristino con urgenza n. 59/99 per lavori di ripristino della copertura del fabbricato presentata il 05.01.1999 con il numero 59 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Catasto Edilizio Urbano di Castiglion Fibocchi foglio 4 particella 152 (per intero) sub. 5 e sub. 6 foglio 4 particella 150.

- Concessione Edilizia n. C.E. 460/99 per lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso dei locali a piano terra, presentata il 01.03.1999 con il n 04/1999 di protocollo rilasciata il 28.04.1999 con il n. 460/99 di protocollo, agibilità del 13.07.1999. La Concessione autorizza anche l'esecuzione di opere a piano primo e secondo.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Edilizio Urbano del Comune di Castiglion Fibocchi foglio 4 particella 152 subalterni 1, 5 e 6.

- Autorizzazione n. 4805/1999 per lavori di installazione di deposito impianto interrato GPL da litri 1.000 presentata il 25.05.1999 con il n. 48005 di protocollo rilasciata il 30.6.1999 con il 5951 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Catasto Edilizio Urbano del Comune di Castiglion Fibocchi foglio 4 particella 152 sub. 5 e 6:

Nel Piano Opertaivo in regime di salvaguardia vigente in forza di Deliberazione n. 56 del Registro in

Firmato Da: MARRAGHINI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ccd6d120019bf1aa5a96b6a910fe2f1

data 28.05.2021 l'immobile ricade in zona A. Norme tecniche di attuazione e indici:
u1 – i tessuti di antico impianto, t3 – interventi di tipo 3 – beni immobili destinatari di provvedimento di tutela d.lgs. 42/2004 art. 13. Elementi di matrice storica ed ulteriori tutele paesaggistiche. Ambiti del Nucleo storico.
Conformità edilizia: è stata rilevata una criticità media per la presenza delle irregolarità indicate in perizia, l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile con costi di regolarizzazione valutati in € 7.000,00 e un tempo necessario tra 3 mesi e 1 anno. Il Ctu ritiene che l'intervento ricada nei dettami di cui all'art. 34 – bis del Testo Unico Edilizia (dpr 380/2001) e modifiche di cui al Decreto legge Salva Casa n. 69 del 2024. Se la pratica non dovesse essere inquadrabile nel modo precedente sarà necessario un Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 predisponendo tutti gli elaborati richiesti.
L'unità immobiliare posta a piano primo presenta le seguenti difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio: - mancata indicazione del camino del soggiorno, - mancata rappresentazione di un dente nell'ingresso lato dx porta entrando presumibilmente per celare le tubazioni provenienti dalla sottostante centrale termica - installazione di porta in legno due ante a delimitazione dell'angolo cottura, - ingrossamento a tutta altezza della muratura lato dx finestra del soggiorno fronte ingresso, anche qui si presume per celare la tubazione della canna fumaria che da fuori si vede trovarsi esattamente allineata in copertura e che si riscontra anche al piano sovrastante - errata rappresentazione degli sguanci della porta di comunicazione tra soggiorno e camera e mancanza del muretto di appoggio tra camino e la porta di cui sopra; - mancata rappresentazione dello scalino tra soggiorno e camera; - mancata rappresentazione di trave in legno ricalato con soprastante rimpello nella prima camera lato frontestante la finestra, - mancata rappresentazione di un dente lato sx nella seconda camera a sx di chi entra nella parete frontale - ingrossamento a tutta altezza della muratura lato sx porta di comunicazione tra le camere.
L'unità immobiliare posta a piano secondo presenta le seguenti difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio: - ingrossamento a tutta altezza della muratura lato dx finestra della camera, si presume per celare la tubazione della canna fumaria che da fuori si vede trovarsi esattamente allineata in copertura ed al piano sottostante; - mancata indicazione del camino della camera, - mancata rappresentazione di un dente nel servizio igienico presumibilmente per celare le tubazioni provenienti dalla sottostante centrale termica.
In entrambe le unità immobiliari visionate lo stato di occupazione da parte degli avventori della casa

Firmato Da: MARRAGHINI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ccd6d120019bf1aa5a96b6a910fe2f1

vacanze ha comportato che sono state rilevate solo alcune misure anche in merito alle altezze e quindi non è stato possibile redarre un preciso rilievo metrico.

Conformità catastale: è stata rilevata una criticità bassa, l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile con costi di regolarizzazione valutati in € 842,00 e tempi di 15 giorni dal rilascio dell'Accertamento di Conformità. Le unità immobiliari presentano delle lievi difformità rispetto alle ultime planimetrie presentate.

Non sono state rilevate difformità urbanistiche.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI:

Sui beni risulta trascrizione di sequestro preventivo il 20.03.2018 al numero 4158 di registro generale e numero 2979 di registro particolare, anteriormente alla trascrizione del pignoramento.

In data 14.11.2019 al numero 17611 di registro generale e 2392 di registro particolare è annotata la revoca del sequestro.

Con Ordinanza del Tribunale di Arezzo Sezione penale datata 29.07.2026 depositata il 30.07.2026 GES n. 137/2026 è stata disposta la cancellazione della suddetta nota di trascrizione a cura della Guardia di Finanza di San Giovanni Valdarno.

Laddove ancora presente la formalità non potrà essere cancellata con il decreto di trasferimento.

È inoltre presente trascrizione di atto di locazione ultranovennale del 13.03.2017 numero di repertorio 46553/9508 Notaio Tuccari Michele sede Arezzo trascritto il 17.03.2017 ai numeri 3919/2617, anteriormente alla trascrizione del pignoramento.

La formalità non potrà essere cancellata con il decreto di trasferimento.

Dalla perizia emerge che non è costituita unità di natura condominiale.

IMPIANTI:

Nella perizia viene segnalata una situazione di promiscuità delle utenze:

- le due unità immobiliari sono scaldate mediante deposito GPL interrato per una capacità di lt. 1.000,00 installato a circa 300 ml. in linea d'aria su terreno distinto in Catasto Terreni foglio 4 particella 82 che è stato riferito al perito essere di proprietà di parte esecutata e che non è oggetto della della presente procedura. Secondo quanto riferito detto impianto alimenta sia il ristorante posto a piano terra che le due unità immobiliari.

- l'adduzione dell'acqua avviene mediante allaccio alla rete pubblica, è stato riferito al perito che il contatore è posto su nicchia in facciata di immobile di proprietà di parte esecutata NON oggetto della presente procedura ed utilizzato oltre che dai due appartamenti, dal ristorante e da altra unità

Firmato Da: MARRAGHINI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ccd6d120019bf1aa5a96b6a910fe2f1

immobiliare posta su altro fabbricato. Non è presente il defalcatore.

La distribuzione dell'acqua calda sanitaria è alimentata da caldaia a GPL (di cui all'impianto sopra descritto) ed è collocata a piano terra del fabbricato su locale a norma e di altra proprietà non oggetto della presente procedura.

Lo smaltimento dei reflui avviene mediante allaccio alla rete pubblica.

- L'energia elettrica è garantita mediante allaccio alla rete pubblica ed il contatore è posizionato internamente ai locali del ristorante a piano terra, lo stesso alimenta le due case vacanze ed altro appartamento posto su immobile vicino.

Gli immobili sono dotati di attestati di prestazione energetica redatti in data 11.03.2017 e ricadono in classe F (subalterno 5) e G (subalterno 6).

Entrambi bagni delle unità immobiliari sono dotati di doccia.

CUSTODIA e STATO DI OCCUPAZIONE**:**

Con ordinanza datata 27.03.2026 emessa dal G.E. Dr.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione è stata confermata la nomina quale custode giudiziario dei beni l'Istituto Vendite Giudiziarie per il Tribunale di Arezzo (0577 318111 – 0577 318101 0575 382000 fax 0577 318120), nomina già effettuata con provvedimento del 21.03.2025 dal G.E Dr. Andrea Turturro.

Le richieste di visita degli immobili dovranno pervenire al custode giudiziario per il tramite del portale delle vendite pubbliche (P.V.P.) collegandosi al sito https://pvp.giustizia.it/pvp/ almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte. Eventuali richieste pervenutegli – sempre per il tramite del PVP – oltre il suddetto termine potranno venire evase soltanto a discrezione del custode giudiziario, compatibilmente con le disponibilità e necessità organizzative dello stesso.

Gli immobili risultano occupati da impresa individuale in virtù di contratto di locazione di immobile ultranovennale adibito all'esercizio di attività alberghiera per un canone annuo di locazione pari a € 1.800,00 da corrispondersi in rate bimestrali anticipate di € 300,00 per atto autenticato nelle firme da Notaio Tuccari repertorio 46553/9508 il 13.03.2017 registrato ad Arezzo il 17.03.2017 al n. 2378 serie 1T e trascritto in pari data al numero 2617 di r.p.. (anteriormente alla trascrizione del pignoramento) con il quale è stato prorogato fino al 9 gennaio 2028 il contratto originariamente stipulato datato 10.01.2013 registrato in Arezzo in data 8 febbraio 2013 al n. 1485 vol. 15 serie 3.

Dagli atti emerge che: - il conduttore, con raccomandate inviate in data 08.07.2024, si è avvalso della facoltà, prevista nel contratto del 2017, di prorogare il contratto per altri 15 anni fino al 9.01.2043

Firmato Da: MARRAGHINI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ccd6d120019bf1aa5a96b6a910fe2f1

impegnandosi spontaneamente a corrispondere un canone di locazione di euro 420,00 bimestrali dal bimestre settembre/ottobre 2024, - il canone di locazione è stato oggetto di pignoramento e assegnazione (fino a concorrenza della somma di € 689.146,23) per l'importo di € 190,70 bimestrali nell'ambito di esecuzione mobiliare del Tribunale di Arezzo.

Il Giudice, considerato che l'esperto ha stimato come congruo un canone di locazione di € 450,00 mensili, mentre le parti hanno pattuito un canone annuo di euro 1.800,00 da corrispondersi in rate bimestrali anticipate di euro 300,00 ciascuna e che pertanto tale canone appare vile ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2923 comma 3 c.c., ha emesso in data 22.06.2026 Ordine di liberazione.

Il Giudice con provvedimento del 22.07.2026 ha autorizzato il Custode Giudiziario a consegnare, in sede di rilascio, copia delle chiavi al titolare della impresa individuale che occupa gli immobili il quale ne ha fatto richiesta per raggiungere il contatore elettrico posto all'interno del subaltrno 6 che, ha segnalato, alimenta altre due ulteriori unità immobiliari di proprietà di terzi.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 comma 6 c.p.c.. Le spese di liberazione dell'immobile, in tal caso, verranno poste a carico della procedura.

Il tutto come meglio esposto dalla perizia redatta dal tecnico incaricato dal Tribunale Geom. Roberta Mazzoni datata 23.09.2025 il cui contenuto dovrà essere consultato dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali abusi e difformità oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Al valore d'asta di € 102.153,60 (euro centoduemilacentocinquantatré/60)

offerta minima (pari al 75% del prezzo base): € 76.615,20 (euro settantaseimilaseicentoquindici/20)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **€ 2.000,00 (duemila//00)**

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Firmato Da: MARRAGHINI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ccd6d120019bf1aa5a96b6a910fe2f1

S T U D I O L E G A L E
Avv. Paola Marraghini
tel. e fax 0575 23386

****

OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

1. MODALITÀ' DI PRESENTAZIONE: le offerte di acquisto (in bollo da € 16,00) potranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), in busta chiusa presso l'Avv. Paola Marraghini in Arezzo (AR) Piazza Sant'Agostino n. 15 entro le ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta, la data della vendita e il nome del professionista delegato; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita iva, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico e l'indirizzo mail del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e, se l'offerente è minorenne, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, devono essere allegati copia del Documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, oppure visura camerale aggiornata; se l'offerente è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o dell'unito civilmente;
b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'ufficio giudiziario, il numero di procedura e del lotto, il referente della procedura (delegato alla vendita);
c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'ordinanza e quindi nell'avviso di vendita (quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione; se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di 120 gg;
e) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con esplicita manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

a) Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge o dell'unito civilmente in comunione legale dei beni;

Firmato Da: MARRAGHINI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ccd6d120019bf1aa5a96b6a910fe2f1

b) Assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile, con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento, intestato a "**Tribunale di Arezzo R.G.E. n. 216/2024 lotto unico**" (indicare il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta) per un importo minimo pari al 10 dieci per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base) a titolo di cauzione;
c) Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
d) Copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
e) Copia autentica dell'autorizzazione del Giudice Tutelare in caso di acquisto del minore, dell'inabilitato, dell'interdetto o dell'amministrato di sostegno;
f) Originale della dichiarazione del coniuge o dell'unito civilmente – autenticata da pubblico ufficiale – di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge o dell'altro unito civilmente a titolo personale;

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: esclusivamente con ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE E/O VAGLIA POSTALE CIRCOLARE NON TRASFERIBILE (con esclusione di qualsiasi altro mezzo di pagamento) intestato a "**Tribunale di Arezzo R.G.E. n. 216/2024 lotto unico**" (indicare il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta) **di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.**

OFFERTA TELEMATICA

1. MODALITÀ' DI PRESENTAZIONE
L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. **Il bollo virtuale pari ad € 16,00 dovrà essere versato a parte sul portale dei servizi telematici (all'indirizzo web *http://pst.giustizia.it*, sezione Servizi, Pagamenti PagoPA Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), in quanto non soggetto a restituzione**. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato *xml* scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo co. c.p.c. sino alle ore 13.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi – tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato *zip.p7m*, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

A pena di inammissibilità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del

Firmato Da: MARRAGHINI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ccd6d120019bf1aa5a96b6a910fe2f1

suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore pec del Ministero della Giustizia.

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia, l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. cit.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita iva, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o dell'unito civilmente. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, devono essere allegati copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, oppure visura camerale aggiornata;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;

i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione;

l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

Firmato Da: MARRAGHINI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ccd6d120019bf1aa5a96b6a910fe2f1

m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico (nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. Codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;

p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato della prestazione energetica, con manifestazione di volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

N.B. Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

a) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge o dell'unito civilmente in comunione legale dei beni;

b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

Firmato Da: MARRAGHINI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ccd6d120019bf1aa5a96b6a910fe2f1

f) se il soggetto offerente è minorenne, interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.

g) copia- anche per immagine della dichiarazione del coniuge o dell'unito civilmente– autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge o dell'unito civilmente a titolo personale;

h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc..., effettuate in separato modulo;

i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato a "Tribunale di Arezzo" presso Banca Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma – Credito Cooperativo – S.C. in forma breve Banca TEMA IBAN IT72E0885114101000000359681 con causale *"**Cauzione rge 216/2024 Tribunale di Arezzo lotto unico***" (indicare nella causale il numero della procedura e del lotto al quale si riferisce l'offerta); la cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

****

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA: salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. **Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia dinanzi al delegato o non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.**

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste cartacee e telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; si precisa che gli offerenti che hanno depositato l'offerta cartacea parteciperanno alle operazioni di vendita comparendo dinanzi al delegato; mentre gli offerenti che hanno depositato l'offerta in via telematica parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.
Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.
Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

7.La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

Firmato Da: MARRAGHINI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ccd6d120019bf1aa5a96b6a910fe2f1

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

Firmato Da: MARRAGHINI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ccd6d120019bf1aa5a96b6a910fe2f1

Nella vendita non verranno considerate le offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Il rilancio minimo è fissato nel modo seguente:

prezzo di vendita inferiore a € 50.000,00: € 500,00;

prezzo di vendita inferiore a € 100.000,00: € 1.000,00;

prezzo di vendita inferiore a € 200.000,00: € 2.000,00;

prezzo di vendita pari o superiore a € 200.000,00: € 5.000,00;

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone la aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa secondo i criteri di cui al punto n. 11 dell'ordinanza di vendita (il quale prevede testualmente che "*il professionista delegato provveda ad avviare, nella ipotesi di più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità sincrona mista di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto, all'esito della gara, sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al miglior offerente (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per versamento del saldo del prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione"*), o, in subordine, se le offerte sono tutte equiparabili, a favore di colui che abbia depositato per primo l'offerta.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

7. TERMINE PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione **il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario**. Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

Firmato Da: MARRAGHINI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ccd6d120019bf1aa5a96b6a910fe2f1

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, **dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta**, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

9. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, **nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile**, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

****

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 2) **il saldo del prezzo di aggiudicazione** (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente intestato "Tribunale di Arezzo" di pertinenza della procedura esecutiva presso Banca Terre Etrusche di Valdichiana e di Maremma – Credito Cooperativo – S.C. in forma breve Banca TEMA IBAN IT72E0885114101000000359681 con causale *"**saldo prezzo rge 216/2024 Tribunale di Arezzo lotto unico***" entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita;

2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto Legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso **ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato,** le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto

Firmato Da: MARRAGHINI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ccd6d120019bf1aa5a96b6a910fe2f1

corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €.****da parte di ***** a fronte del contratto di mutuo a rogito ***** del ***rep.**** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c. è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota".* In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

4. **nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato** (pari alla metà di quanto indicato nel decreto Ministero Giustizia n. 227/2015 e successive modifiche; a tale scopo, il professionista delegato quantificherà provvisoriamente tale compenso ai sensi dei valori medi).
Sotto la propria responsabilità l'aggiudicatario è, inoltre, tenuto a rendere la dichiarazione contenente le indicazioni di cui all'art. 22 del d.lgs. 231/2007. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario degli oneri dovuti, verificando eventualmente presso la banca l'effettivo accredito dell'importo nonché la dichiarazione resa dall'aggiudicatario ai sensi della normativa su richiamata. In caso di mancata sottoscrizione della Dichiarazione nel termine di cui sopra, sarà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e sarà disposta la confisca della cauzione versata, ai sensi dell'Art. 587 c,p.c. così come modificato dal D.Lgs 31.10.2024 n° 164.

5. che agli effetti del d.m. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d.lgs n. 192/2005 e successive modificazioni, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente a tali incombenze.

[C]

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

1. ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e

Firmato Da: MARRAGHINI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ccd6d120019bf1aa5a96b6a910fe2f1

aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;

2. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita;

3. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, 4° co. c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito ai dati personali - il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio;

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia **a cura del professionista delegato** mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima, delle fotografie e delle planimetrie sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata **"portale delle vendite pubbliche"** ai sensi **dell'art. 490 I comma** e 631 bis c.p.c. almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Visto l'art. 490 comma 2 c.p.c., su richiesta del professionista, dovranno essere effettuate le pubblicità:
a cura della Società Astalegale.net S.p.A. **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:**
- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito ufficiale del Tribunale di Arezzo www.tribunale.arezzo.it e sul sito internet www.astalegale.net, certificato dal Ministero con P.D.G. 26 settembre 2012;

a cura della Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:**
- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati) ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it, certificato dal Ministero con P.D.G. 21 luglio 2009;

a cura della Società Zucchetti Software Giuridico s.r.l. **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:**
- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati) ivi incluse perizie integrative, dovrà essere pubblicata sul sito internet www.fallcoaste.it certificato dal Ministero con P.D.G. 11 luglio 2017.
Il professionista delegato provvederà ad acquisire il giorno precedente a quello fissato per la vendita, tramite l'area riservata del Portale delle Vendite Pubbliche, la certificazione relativa all'inizio della pubblicazione delle singole inserzioni pubblicitarie sul PVP e sui siti della pubblicità legale in base all'art. 490 comma 2 c.p.c. alla loro durata e agli eventi significativi, in base all'art. 7 del DM 31.10.2006.

Firmato Da: MARRAGHINI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ccd6d120019bf1aa5a96b6a910fe2f1

Visto l'art. 490 comma 3 c.p.c. su richiesta del professionista, dovranno essere effettuate le pubblicità a cura dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo **almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:**
- l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia di stima (compresi i suoi allegati), dovrà essere pubblicata sui seguenti siti Internet: https://www.astegiustizia.it (portale della società specializzata Gestifrem); https://www.idealista.it (portale del mercato libero); https://www.casa.it (portale del mercato libero).

Dispone che l'**Istituto vendite giudiziarie di Arezzo** provveda alla pubblicazione e depositi in pct certificazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari sovra indicati.

Il Giudice autorizza l'Istituto di vendite giudiziarie per il Tribunale di Arezzo ad esperire pubblicità commerciale ulteriore, sia in cartaceo, sia online, a discrezione dello stesso e, parimenti, in gratuità.

È da intendersi autorizzata ogni ulteriore forma di pubblicità a cura e spese del creditore procedente e/o degli intervenuti; tali spese non saranno recuperabili in sede di distribuzione.

RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet del gestore nominato e sul sito www.tribunale.arezzo.it;

Firmato Da: MARRAGHINI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ccd6d120019bf1aa5a96b6a910fe2f1

f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'Iva;

g) che l'aggiudicatario ha la facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560 III comma c.p.c., sarà emesso e attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dall'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo del prezzo. In caso di esonero l'ingiunzione di rilascio contenuta nel Decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode indicato a chiunque vi abbia interesse;

AVVERTE

a. che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto.

b. che, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp.att. c.p.c. il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

INFORMA

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richiesti al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita.
Arezzo lì, 15.10.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Paola Marraghini

Firmato Da: MARRAGHINI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ccd6d120019bf1aa5a96b6a910fe2f1